



Expansión INMOBILIARIO

SUMARIO • El mercado de espacios industriales sale del estancamiento • XX Aniversario de Asprima • Informe de Healy & Baker sobre el mercado mundial de usos industriales • Diez consejos de Re/Max para la compra-venta de viviendas

Las inmobiliarias consideran que la bajada de tipos y la mejora del entorno económico 'tirán' de la demanda

El optimismo moderado domina entre los promotores

R.MINER/JORIHUEL Madrid
El comienzo de la recuperación en el mercado inmobiliario puede ser un hecho en 1997, tras

varios años de recesión. Ésta es la valoración de las promotoras inmobiliarias consultadas por EXPANSIÓN estos días. Las

sucesivas bajadas de tipos de interés y la mejora del entorno económico están 'tirando' de la demanda en el sector residencial.

El Banco de España "respaldó la buena marcha de la inflación y recortó 0,25 puntos el precio del dinero, hasta el nuevo mínimo histórico del 5,5 por ciento". "La bolsa tira con fuerza". "Récord de beneficios empresariales por la caída de los tipos de interés".

Son algunos titulares de EXPANSIÓN en las últimas fechas, y el mercado inmobiliario no es ajeno a esta tendencia de la economía española.

El inmobiliario entró en el último trimestre de 1996 en una fase de recuperación que, aunque todavía lentamente, comienza a notarse. La consultora Richard Ellis lo confirma, al titular uno de sus últimos análisis: 1997, el año de la recuperación. "Durante 1997, la recuperación del sector será un hecho en la medida que la evolución de la demanda interna acompañe al resto de las magnitudes macroeconómicas", asegura la firma que preside en España Francis J. Pons. En su opinión, "durante el trienio 1997-1999 (...) entraremos en un nuevo ciclo alcista".



ABSORCIÓN/EXCESO DE STOCK EN VIVIENDA

"Las ventas van mejor que bien desde fin de año", aseguran fuentes de Vallehermoso. Fernando Vara, consejero delegado de Metrovacesa, ha pronosticado a EXPANSIÓN que el mercado de la vivienda "se va a caracterizar por un potencial de demanda importante, sobre todo en el tramo medio-bajo". En la fotografía, una zona de creciente edificación de viviendas en torno al Campo de las Naciones, en Madrid.



Las ventas, mejor

"Las ventas van mejor que bien desde fin de año", aseguran fuentes de Vallehermoso, el primer grupo español por volumen de ventas, que obtuvo una facturación consolidada de 37.013 millones de pesetas el año pasado, un diez por ciento más que el ejercicio anterior.

Las causas de este aumento de demanda son tres, según han declarado a EXPANSIÓN las mismas fuentes: "La gente está comprobando que el PP no quita ni reduce las pensiones (se le ha pasado el susto); sindicatos y patronal han llegado a acuerdos importantes; y, además, llevábamos dos años sin que la gente comprara, y la decisión de adquirir un piso se puede posponer pero no anular".

Fernando Vara, consejero delegado de Metrovacesa, asegura que "la me-

■ Vallehermoso, Metrovacesa, Ferrovial y consultoras como Richard Ellis y RR. de Acuña aprecian un potencial de demanda con mayor fuerza

■ Inmobiliaria Colonial y grupo Riofisa parecen más cautos. La filial de La Caixa subraya el alto coste del suelo, y Riofisa prevé el despegue a más largo plazo

jora del entorno económico y la bajada de los tipos de interés se traducen en una mayor demanda de los diferentes productos del sector inmobiliario".

Buenas previsiones

Metrovacesa celebró el pasado viernes su junta de accionistas con unos resultados crecientes respecto a 1995, tanto en ventas como en beneficios—4.713 millones de pesetas—.

Fernando Vara ha pronosticado a este diario que el mercado de la vivienda "se va a caracterizar por

un potencial de demanda importante, sobre todo en el tramo medio-bajo". En oficinas, "todavía hay sobreoferta, pero la desocupación está bajando, y los centros comerciales es un sector en alza", añade.

Ferrovial coincide sustancialmente en el diagnóstico. Alejandro Uriarte, subdirector general de su división inmobiliaria, considera que "en el sector residencial, las previsiones indican que 1997 será un año mejor que el anterior". Uriarte constata "una demanda insatisfecha y unas

expectativas económicas positivas: los indicadores avanzan que la situación se despeja y la demanda sigue presionando con fuerza sobre el mercado".

El consultor Fernando Rodríguez y R. de Acuña comparte este ambiente de moderado optimismo al manifestar que "las perspectivas son buenas. Los stocks se disuelven y la absorción (demanda solvente) de viviendas, crece".

A más largo plazo

El grupo Riofisa parece más cauto. Su directivo

LENTA RECUPERACIÓN



Un sector en alza

En vivienda, mayor demanda; en oficinas, baja la desocupación; los centros comerciales, en alza; el industrial, con el alquiler en auge. Así ve el mercado Fernando Vara, de Metrovacesa.

Las ventas van mejor que bien

El aumento de las ventas en vivienda es un hecho, aseguran fuentes de Vallehermoso, la inmobiliaria que preside Martín Eyries. Las oficinas se descenralizan, y la desocupación es menor.



1997, mejor que 1996

Este año será mejor que 1996, que fue a su vez mejor que el 95, asegura Ferrovial Inmobiliaria, que preside Rafael del Pino y Calvo-Sotelo. En oficinas, la oferta se acomodará a la demanda.

Ojo con el suelo

Abaratar el precio del suelo y promover una oferta importante de viviendas en alquiler son retos del sector, asegura Inmobiliaria Colonial, cuyo consejero delegado es Juan José Brugera.



Miguel Sáenz de Tejada aprecia "un tímido avance en el mercado residencial, posiblemente motivado por la bajada de los tipos de interés", pero "las perspectivas de un crecimiento consolidado serán patentes al cabo de unos años, cuando la reforma del suelo, la aplicación del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y las tasas de consumo e inversión establezcan un nuevo marco".

En la misma línea, Josep María Grau, director general de Inmobiliaria Co-

lonial, filial de La Caixa, destaca que se debe "reducir el coste del acceso a las viviendas en propiedad—es decir, abaratar el precio del suelo—, y desarrollar una alternativa viable mediante la promoción de una oferta importante de viviendas en alquiler".

Josep María Grau asegura que "el precio del suelo sigue estando en unos niveles muy altos, y ha llegado a representar en algunos casos el cuarenta y cinco por ciento del precio total de la vivienda".